

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 2118/252-Pn

ZMLUVNÉ STRANY

názov: SR – Ústredná vojenská nemocnica SNP Ružomberok - FN
sídlo: ul. gen. Miloša Vesela 21, 034 26 Ružomberok
Zastúpená: doc. MUDr. Robert RUSNÁK, PhD., riaditeľ ÚVN SNP
Ružomberok – FN
IČO: 31936415
DIČ: 2020590187
IČ DPH: SK2020590187
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu IBAN: SK84 8180 0000 0070 0017 7393
ďalej len „prenajímateľ“

a

názov: KASTALIA, s.r.o.
sídlo: M. R. Štefánika 53, 961 01 Zvolen
Zastúpená: MUDr. Katarínou Kozárovou - konateľkou spoločnosti
IČO: 36 056 430
DIČ: 2020065278
Vložka číslo: 7954/S, Okresného súdu Banská Bystrica
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK20 0200 0000 0020 3553

ďalej len „nájomca“

uzatvárajú v zmysle Zákona č. 278/1993 Z.z o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovení § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme časti nebytového priestoru.

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- 1) Slovenská republika je vlastníkom a Ústredná vojenská nemocnica SNP Ružomberok – fakultná nemocnica je správcom stavby so súp. č. 1039, situovanej na pozemku parcela C KN č.. 97/4 zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 1303 m², nachádzajúcich sa v kat. území Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, vedených v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen na liste vlastníctva č. 475.
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy za odplatu do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na II. NP stavby uvedenej v bode 1) tohto článku v nasledovnom členení: miestnosť č.: 4.A.213 Dentálna hygiena — 22,22 m², 4.A.212 Zubná ambulancia recepcia — 21,34 m², 4.A.211 Zubná ambulancia II— 20,78 m², 4.A.210 Zubná ambulancia I — 20,53 m², 4.A.209 Denná miestnosť predsieň — 5,99 m² a 4.A.209a Denná miestnosť — 16,03 m².

Č. miestnosti	Názov miestnosti	Výmera miestnosti v m2
4.A.209	Denná miestnosť predsieň	5,99
4.A.209a	Denná miestnosť	16,03
4.A.210	Zubná ambulancia I	20,53
4.A.211	Zubná ambulancia II	20,78
4.A.212	Zubná ambulancia recepcia	21,34
4.A.213	Dentálna hygiena	22,22
Celková prenajímaná plocha v m2		106,89

3) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory za podmienok v tejto zmluve uvedených a nájomca bude tieto priestory užívať za účelom prevádzkovania zubnej ambulancie.

Článok II. Cena nájmu

- 1) Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov nájomné a služby spojené s nájmom v nasledovnej výške:
Ročná cena nájmu za **1 m²** predstavuje **100,00,- €**,
Celková **ročná** cena nájmu za výmeru **106,89 m²** predstavuje **10 689,- €**, a mesačne **890,75 €**.
- 2) Cena nájmu je cenou bez DPH. Cena nájmu bola dohodnutá podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou.
- 3) Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať aj služby spojené s nájmom, tzv. prevádzkové náklady spojené s užívaním nehnuteľností. Výpočet prevádzkových nákladov sa realizuje na základe počtu osôb, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a podielu podlahovej plochy predmetu nájmu k celkovej podlahovej ploche stavby. Dodávka tepla, teplej vody je realizovaná na základe podielu podlahovej plochy. Dodávka elektrickej energie, vodné a stočné je realizované na základe počtu osôb. Konkrétny výpočet prevádzkových nákladov je vypracovaný v prílohe č.1 tejto zmluvy nazvanou „Energetické podklady pre dlhodobý prenájom spoločnosti KASTALIA s.r.o.“
- 4) Mesačná zálohová platba za služby spojené s nájmom pozostáva:

Dodávka tepla a teplej vody	62,00 € +	12,40 € (20 % DPH) =	74,40 €
Elektrická energia	36,00 € +	7,20 € (20 % DPH) =	43,20 €
Vodné, stočné, zrážky	31,00 € +	6,20 € (20 % DPH) =	37,20 €
Správna réžia 15 %	19,35 € +	3,87 € (20 % DPH) =	23,22 €
Spolu	148,35 € +	29,67 € (20 % DPH) =	178,02 €

Článok III. Platobné podmienky

- 1) Podkladom pre úhradu ceny nájmu bude faktúra – daňový doklad, ktorý každý mesiac vystaví prenajímateľ a doručí nájomcovi.
- 2) Faktúra je splatná do 21 dní odo dňa jej vystavenia.
- 3) Nájomca dohodnutú cenu nájmu za predmet nájmu a úhrady za služby spojené s nájmom začne platiť prenajímateľovi dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 4) Za deň splnenia povinnosti úhrady platieb sa považuje deň pripísania platby z účtu nájomcu na účet prenajímateľa.
- 5) Cena nájmu a úhrada za služby spojené s nájmom je splatná v mesačných splátkach, a to vždy po uplynutí toho ktorého mesiaca v dohodnutej lehote splatnosti formou bezhotovostného platobného styku v prospech bankového účtu prenajímateľa.

- 6) Prenajíateľ najneskôr v lehote 21 dní od ročného vyúčtovania energií a služieb vyšším dodávateľom doručí nájomcovi konečné zúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe faktúry, a na základe toho sa zmluvné strany vzájomne vysporiadajú.

Článok IV.

Platnosť, účinnosti zmluvy a doba nájmu

- 1) Táto zmluva je platná dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.
- 2) Táto zmluva je účinná deň po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
- 3) Táto zmluva o nájme sa uzatvára na dobu **určitú t.j. na päť rokov od nadobudnutia jej účinnosti** .

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajíateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať predmet nájmu špecifikovaný v čl. I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho udržiavať.
- 2) Nájomca sa zaväzuje:
 - a) využívať predmet nájmu na účel dohodnutý podľa tejto zmluvy a užívať ho spôsobom primerane povahe a určenia účelu nájmu,
 - b) uhrádzať v dohodnutom čase cenu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
 - c) neprenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu a výpožičky,
 - d) prípadné stavebné úpravy konzultovať s prenájomateľom a na ich realizáciu si vyžiadať písomný súhlas,
 - e) oznámiť prenájomateľovi každú zmenu, ktorá môže mať vplyv na výšku odberu a výpočet úhrad,
 - f) dodržiavať v objekte umiestnenom na predmete nájmu požiarne a bezpečnostné predpisy v znení platných predpisov,
 - g) za oneskorenú úhradu nájmovného alebo prevádzkových nákladov je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania v zmysle platnej legislatívy ako základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Nájomca je povinný úrok z omeškania uhradiť spolu s omeškanou platbou,
 - h) bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby a umožniť ich vykonanie, v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný hradiť škodu, ktorá týmto vznikla,
 - i) nezriaďiť k predmetu nájmu záložné práva alebo iné práva tretích osôb,
 - j) umožniť prenájomateľovi na jeho požiadanie kontrolu predmetu nájmu,
 - k) že nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci,
 - l) prípade poškodenia, alebo zničenia prenajatých priestorov akoukoľvek udalosťou, je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenájomateľovi a podľa charakteru udalosti tiež orgánom polície a požiarnej ochrany, v prípade živelných pohrôm znáša každá strana svoje škody,
 - m) výlučne znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a s ich bežnou údržbou.

Článok VI.

Osobitné dojednania

- 1) Nájomca bude vykonávať všetky stavebné úpravy a iné podstatné zmeny predmetu nájmu na svoje náklady, a to len na základe písomného súhlasu prenájomateľa.

- 2) Na všetky stavebné úpravy, zmeny, ktoré podliehajú povoľovaciemu konaniu je nájomca povinný ich predložiť príslušným orgánom za účelom vydania stavebného povolenia, prípadne iného rozhodnutia. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť a dobrú vôľu.
- 3) Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medzi ročne oficiálne oznámenej inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR alebo ak si to vyžiada legislatívna úprava.
- 4) Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi, jeho zamestnancom a tretím osobám za akékoľvek škody, ktoré im vznikli alebo tretím osobám v súvislosti s nájmom, a ku ktorým došlo zavinením nájomcu alebo jeho zamestnancami.
- 5) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, že tento stav mu je známy, a že túto zmluvu uzatvára bez výhrad.
- 6) Nájomca sa zaväzuje podieľať sa na platbe miestneho poplatku za komunálny a drobný stavebný odpad každoročne a to sumou, vypočítanou súčinom percentuálneho podielu prenajatej plochy k celkovej úžitkovej ploche v areáli v % a sumy, určenej správcou dane za kalendárny rok. Prenajímateľ po obdržaní aktuálnych údajov od správcu dane vyfakturuje nájomcovi pomernú časť. Prílohou faktúry bude aktuálny výpočet výšky poplatku.
- 7) Ak prenajímateľ dá nájomcovi písomný súhlas na vykonanie zmeny na predmete nájmu, a prenajímateľ sa nezaviazal na úhrade týchto nákladov, tak nájomca nemôže od prenajímateľa požadovať úhradu takýchto nákladov podľa § 13 ods. 10 č. 278/1993 Z.z o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Článok VII. Ukončenie nájmu

- 1) Táto zmluva zaniká uplynutím času na ktorý sa uzatvorila.
- 2) Táto zmluva môže zaniknúť aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán, a to dňom uvedeným dohode.
- 3) Nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej dobe aj pred uplynutím dojednanej doby nájmu:
 - a) ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal,
 - b) ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - d) bez udania dôvodu.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej dobe aj pred uplynutím dojednanej doby nájmu:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu, alebo ak nehnuteľnosť bude prenajímateľ potrebovať na plnenie úloh vyplývajúcich z jeho činnosti,
 - d) bez udania dôvodu.
- 5) Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručенú aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia výpovede na pošte, ak ju adresát v tejto lehote neprevezme.
- 6) Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodnú inak.
- 7) Ak sa nájom nehnuteľného majetku štátu skončí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol, nemožno použiť ustanovenie § 676 ods. 2 o obnove nájomnej zmluvy zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení v znení neskorších predpisov.
- 8) Prenajímateľ môže jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy pokiaľ nájomca počas platnosti zmluvy napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým

spôsobom, že mu ako prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Právo na náhradu škody týmto nie je dotknuté. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy aj v prípade, že nájomca užíva majetok v rozpore s účelom zmluvy alebo ak správca majetku bude nehnuteľnosť potrebovať na plnenie úloh.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 1) Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 2) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu o nájme uzatvorili v slobodnej a vážnej vôli, že ju neuzatvorili za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.
- 3) Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť pre uzatvorenie tejto nájomnej zmluvy nie je obmedzená.
- 4) Táto zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie. Jedno vyhotovenie prenajímateľa je určené pre archív MF SR.
- 5) Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, upravujú sa právne vzťahy zmluvných strán príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 6) Táto zmluva sa povinne zverejňuje v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR na internete.
- 7) Každá zo zmluvných strán sa zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. ich časť na iný subjekt, neprijme ručenie, nevloží akúkoľvek pohľadávku alebo právo z tejto zmluvy ako vklad do obchodnej spoločnosti, nezriadi na akúkoľvek pohľadávku záložné právo alebo iné právo tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti sa bude považovať takýto úkon za neplatný právny úkon. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán, je druhá zmluvná strana oprávnená od zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej zmluvnej strane, a tým nie je dotknuté právo na náhradu škody.
- 8) V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, dokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú desiatym dňom odo dňa jej odoslania na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorej bola zásielka určená a odoslaná.
- 9) Akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, ktoré je neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné podľa platného práva, bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok či stratu vynútiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na zostávajúce ustanovenia zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením, ktoré bude platné a účinné a čo najlepšie zodpovedá jeho pôvodne zamýšľanému účelu.

V Ružomberku, dňa 1.12.2021

V Banskej Bystrici, dňa 1.12.2021

SR -ÚVN SNP Ružomberok – FN
doc. MUDr. Róbert RUSNÁK, PhD.
riaditeľ

KASTALIA, s.r.o.
MUDr. Katarína Kozárová
konateľka